

**COMUNE DI BORGOMANERO - 28021**  
**Via Torrione n.16 - 18**  
**PROVINCIA DI NOVARA (NO)**

---

**- ALLEGATO D -**

**FASCICOLO DELLE NORME SPECIFICHE DI ATTUAZIONE**

**PIANO DI RECUPERO DI LIBERA INIZIATIVA**

*( artt. 41 bis, 43 - L. 56/77 e s.m.i. )*

Tecnici incaricati:

**CARLO QUIRICO - ingegnere**

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Novara n.2312/A  
Via Molino, 20 - 28010 - BRIGA NOVARESE (NO)

**c.** +39 380.2939145  
**@.** [carloquirico@gmail.com](mailto:carloquirico@gmail.com)  
**@PEC.** [carlo.quirico@ingpec.eu](mailto:carlo.quirico@ingpec.eu)

**ELISA AGAZZONE - architetto**

Ordine degli Architetti PPC delle Provincie di Novara e VCO n.1272/A  
Via Borgomanero, 8 - 28010 - BOGOGNO (NO)

**c.** +39 338.1933541  
**@.** [elisaagazzone@gmail.com](mailto:elisaagazzone@gmail.com)  
**@PEC.** [elisa.agazzone@archiworldpec.it](mailto:elisa.agazzone@archiworldpec.it)



## **Art. 1 - CONTENUTO, NORME GENERALI, VALIDITÀ TEMPORALE**

1. Il presente Piano di Recupero di iniziativa privata, interviene sugli immobili siti in Via Torrione civici 16-18 compresi nell'area normativa "Nuclei di antico impianto" del P.R.G.C. del Comune di Borgomanero approvato con D.G.R. 21 dicembre 2015, n. 70-2680 con modifiche "ex officio".  
Tali aree sono individuate catastalmente al Foglio n° 18 mappali n° 238-239-1913 per una superficie catastale complessiva di mq. 812,00 e sono assoggettabili a Piano di Recupero (di seguito denominato PdR) ai sensi degli artt. 41 bis e 43 della L.R.P. 56/77 e s.m.i. attuando una ricostruzione edilizia con riplasmazione del volume esistente.
2. L'ambito territoriale del PDR prevede un unico lotto Funzionale di Intervento ove l'intervento edificatorio si realizzerà nel rispetto della validità temporale disposta al successivo comma 5; nel rispetto dei dati dimensionali specificati al successivo art. 5.
3. L'intervento all'interno della perimetrazione del PDR è regolamentato dalle presenti norme e fa diretto riferimento alle NTA del PRGC vigente del Comune di Borgomanero, in particolare: Articolo 19 "*Nuclei di antico impianto*".
4. Nell'ambito del processo di attuazione del PDR, per il successivo rilascio dei titoli abilitativi edilizi, si intendono interamente richiamate le disposizioni del vigente Regolamento Edilizio (R.E.) del Comune di Borgomanero, in particolare per quanto concerne le definizioni degli indici e dei parametri urbanistici ed edilizi, nonché le regole costruttive e di decoro urbano.
5. La validità temporale del presente PEC è fissata ai sensi di legge in dieci anni dalla data di approvazione definitiva dello stesso strumento urbanistico esecutivo: gli interventi edificatori in attuazione delle previsioni del PEC devono essere realizzati entro il termine temporale di cui sopra.
6. L'attuazione del Presente piano esecutivo potrà avvenire mediante vari interventi edificatori, a seguito della sottoscrizione della convenzione e del rilascio da parte dell'Amministrazione Comunale, del relativo titolo abilitativo da realizzare nell'arco di validità del piano stesso.

## **Art. 2 - ELABORATI DEL PdR**

1. Il PdR, con riferimento ai disposti di cui agli artt. 39, 41 bis e 43 della L.R. 56/77 e s.m. i, è costituito dai seguenti elaborati:
  - Istanza di piano di recupero
  - Dichiarazione sostitutiva di atto notorio relativa alla proprietà o titolarità
  - Tav. 01 \_ Inquadramento territoriale
  - Tav. 02 \_ Planimetria generale di rilievo e di progetto
  - Tav. 03 \_ Piante - Stato di fatto
  - Tav. 04 \_ Prospetti e sezioni - Stato di fatto
  - Tav. 05 \_ Piante - Stato di progetto
  - Tav. 06 \_ Prospetti e sezioni - Stato di progetto
  - Tav. 07 \_ Piante - Stato di comparazione
  - Tav. 08 \_ Prospetti e sezioni - Stato di comparazione
  - Tav. 09 \_ Schemi grafici e calcoli plano-volumetrici - Stato di fatto
  - Tav. 10 \_ Schemi grafici e calcoli plano-volumetrici - Stato di progetto
  - ALLEGATO - A \_ Relazione tecnico-illustrativa
  - ALLEGATO - B \_ Documentazione fotografica
  - ALLEGATO - C \_ Schema di convenzione
  - ALLEGATO - D \_ Fascicolo delle Norme specifiche di attuazione
  - ALLEGATO - E \_ Perizia statica
  - ALLEGATO - F \_ Relazione geologica
2. In caso di eventuali difformità o contrasti tra gli elaborati prevalgono quelli aventi valore prescrittivo, cioè NTA e Tavole, e, tra questi nell'ordine, le presenti norme di attuazione e, successivamente, le tavole a scala di maggior dettaglio.

### **Art. 3 - REQUISITI E CONDIZIONI DI AMMISSIBILITA' DEGLI INTERVENTI**

1. Nell'ambito del PDR, hanno titolo ad intervenire i proprietari dei suoli solo ed esclusivamente a seguito della sottoscrizione da parte degli stessi delle condizioni e degli impegni convenzionali di rispettiva competenza di cui al successivo art. 6, puntualmente riportate nell'Allegato - C "Schema di Convenzione" che forma parte integrante del presente PdR.
2. I progetti che accompagnano la richiesta dei titoli abilitativi edili per la realizzazione degli insediamenti previsti, specificando la definizione formale e tipologica dei fabbricati, delle opere e degli interventi di sistemazione da realizzare, devono essere coerenti con le prescrizioni dettate dal PDR, con le presenti Norme e con gli elaborati grafici.
3. I progetti esecutivi degli interventi da realizzare nel PdR devono essere corredati, già in fase istruttoria, nei casi e con le modalità previste dal D.M. 11 marzo 1988 n.127 (e dalle relative istruzioni Applicative di cui alla Circ. LL.PP del 24 settembre 1988 n. 30483), dai risultati di indagini geologiche. I risultati delle indagini degli studi e dei calcoli devono essere disposti in una relazione geotecnica/geologica che costituirà parte integrante degli elaborati progettuali e sarà firmata da professionisti abilitati. Nei casi in cui il D.M. 11 marzo 1988, n. 127 preveda anche lo studio geologico, dovrà essere redatta una "Relazione geologica" a firma dei professionisti abilitati che sarà parte integrante del progetto.
4. Con riferimento alle specifiche tutele di cui al Titolo V delle NTA PRGC in merito alla "Pericolosità geomorfologica ed idoneità all'utilizzazione urbanistica" l'area oggetto di interventi ricade in Classe I.

#### **Art. 4 - DESTINAZIONI D'USO**

Con riferimento all' art. 19 delle NTA del PRGC vigente, in tutto l'ambito del PDR le destinazioni d'uso proprie ed ammesse debbono intendersi esclusivamente quelle proprie dei "Nuclei di antico impianto" quali:

- a) *Residenza*
- b) *Attività per la ristorazione e pubblici esercizi*
- c) *Esercizi commerciali di vicinato*
- d) *Attività ricettive*
- e) *Attività artigianali di servizio (attività artigianali di ridotte dimensioni e non moleste)*
- f) *Attività di sportello, agenzie (turistiche, immobiliari, bancarie, assicurative, ecc...)*
- g) *Attività d'ufficio e direzionali, studi professionali,*
- h) *Attività per lo spettacolo, il tempo libero, l'istruzione, la cultura, la pratica sportiva e la cura personale ai piani interrati, terra e primi.*

## **Art. 5 - QUANTITA' INSEDIABILI, PARAMETRI DI EDIFICABILITA' E REGOLE GENERALI PER L'EDIFICAZIONE**

1. L'edificazione edilizia dovrà rispettare i valori dimensionali indicati nei commi successivi del presente articolo e dovrà avvenire secondo i parametri edificativi sotto indicati.
2. Il PRGC, ai sensi dell'art. 19 delle NTA, assegna a tutto il territorio ricompreso nel perimetro del PDR la possibilità di attuare un intervento di "sostituzione edilizia" e di "riplasmazione dei volumi", con quantità pari al volume esistente.
3. Nell'ambito del lotto di intervento è possibile procedere ad interventi di "ricostruzione edilizia"; in tal caso il sedime dell'edificio demolito può essere modificato anche con l'eventuale occupazione delle proprie aree pertinenziali, se classificate quali "cortili" nel rispetto delle confrontanze, delle distanze dai confini di proprietà e nel rispetto dei seguenti parametri generali:

- **Superficie territoriale:** **812,00 mq**
- **Volume massimo realizzabile pari all'esistente:** **1.450,97 mc**

4. Le superfici fondiarie di competenza del Lotto di intervento in parte classificate dal PRGC quali **CORTILI** sono spazi privati di supporto degli edifici, da qualificare.

Gli spazi possono essere pavimentati e non possono essere suddivisi con alcun tipo di recinzione.

È possibile procedere alla ricostruzione o realizzazione di **ricoveri per autovetture** in superficie, nel sottosuolo, nonché di quanto indicato all'articolo "39 - Classificazione degli edifici di interesse Storico/Testimoniale dei nuclei di antico impianto" comma 5, ultimo capoverso, e comma 6, ultimo capoverso. Nel caso di realizzazioni nel sottosuolo la richiesta deve essere corredata da una specifica indagine di tipo archeologico finalizzata a verificare la non esistenza di tracce testimoniali dell'antico insediamento romano e del borgo franco.

5. I futuri edifici dovranno tassativamente rispettare i parametri urbanistici ed edilizi definiti nel Regolamento Edilizio Comunale
6. La ristrutturazione edilizia degli edifici prevista nel presente Piano, fatto salvo il rispetto delle norme igienico-sanitarie di carattere generale e locale vigenti, delle N.T.A. del P.R.G.C., del Regolamento Edilizio del Comune di Borgomanero e specifiche prescrizioni della Soprintendenza ai Beni Ambientali

e Architettonici del Piemonte, che si intendono qui richiamati, sarà consentita nel **rispetto dei seguenti materiali e del Piano del Colore comunale:**

- Manto di copertura in tegole marsigliesi: nuances delle terre di siena
- Dispositivo di ancoraggio primario (UNI EN 795 CLASSE C) in acciaio inox
- Canali, gronde e discese in rame
- Tutte le facciate verranno intonacate con intonaco tradizionale a calce e tinteggiate con colori tenui nella gamma delle terre a scelta tra le coloriture indicate nel Piano Colore vigente approvato con delibera CC N. 24 del 23/02/1999.
- Zoccolatura di base - h=40 cm - in lastre di beola grigia fiammata
- Cornice porte al piano terra e volta di ingresso su Via Torrione - h=20 cm - in lastre di beola grigia fiammata
- Fascia marcapiano e cornici aperture modanate in intonachino a rilievo \_ riferimento NCS: S1002-Y
- Opere in ferro \_ riferimento NCS: S7502-B
- Soglie e davanzali - h=5 cm - in calcestruzzo liscio a frattazzo fine
- Serramenti in legno (finestre e portefinestre) \_ riferimento NCS: S2005-G90Y
- Persiane in legno (finestre e portefinestre) \_ riferimento NCS: S2005-G90Y
- Portoncini di ingresso in legno (tavole posate in orizzontale) \_ riferimento NCS: S6005-Y20R
- Cannello carraio / pedonale su via torrione in legno \_ riferimento NCS: S6005-Y20R
- Pavimentazione corte interna in ciottoli di beola intasati con calce
- Camminamenti perimetrali in lastre di beola grigia fiammata

## Art. 6 - OPERE DI URBANIZZAZIONE E CONVENZIONE

1. Il PdR definisce le aree ad uso pubblico per assicurare la dotazione di **aree a standards urbanistici** necessaria per la sua attuazione.

Tali aree sono definite nella misura minima così come stabilito dall'articolo 21 L.R. 56/77 e s.m. e i. per ogni singola destinazione:

- **destinazione direzionale** aree a standards pari all'80% SL
- **destinazione Residenziale**, 2,5 mq aree a standards ogni abitante virtuale (unità di misura per le relazioni tra capacità insediativa e servizi, viene stimato in 40 mq. di SL)

Il PdR prevede la Monetizzazione delle aree a standards pubblico.

1. L'attuazione del PdR da parte della proprietà dei suoli è regolamentata dalla Convenzione da sottoscrivere, per l'attuazione dell'intervento edificatorio previsto, entro sei mesi dalla data di approvazione del PEC.
2. La convenzione stabilisce gli impegni da assumere da parte della proprietà dei suoli:
  - L'accettazione delle regole del PdR, delle quantità insediabili, delle destinazioni d'uso attribuite, delle prescrizioni specifiche di cui ai precedenti articoli;
  - I tempi, i parametri e gli assetti finali da raggiungere con gli interventi di sistemazione dei suoli e delle superfici fondiarie interessate;



## **Art. 7 - MODIFICHE E VARIANTI AL PdR**

1. **Non costituiscono Varianti al PdC**, e di conseguenza sono sempre ammesse, purché conformi al Regolamento Edilizio vigente ed alle presenti NTA, le seguenti opere:
  - a) La realizzazione di volumi a saturazione di un'eventuale volumetria non realizzata e l'articolazione degli spazi privati con configurazione differente dalle esemplificazioni riportate negli elaborati grafici del PdR, sempre nel rispetto dei parametri di cui all'art.5 delle presenti NTA
  - b) La modifica e la traslazione dei passi carrai privati previsti negli elaborati grafici del PdR, fatte comunque salve le disposizioni prevalenti del Nuovo Codice della Strada e dei relativi Regolamenti di Attuazione
  - c) La nuova formazione e/o diversa distribuzione planimetrica dei percorsi/ viabilità privati, accesso, distribuzione interni alla superficie fondiaria e delle aree a verde privato
  
2. **Costituiscono Varianti del PdC** da approvarsi con le procedure previste ai sensi della legislazione vigente al momento in cui si rendono indispensabili:
  - a) La modifica sostanziale dell'ubicazione e della conformazione dei volumi ricostruiti
  - b) La modifica sostanziale delle linee progettuali ed estetiche degli edifici

## **Art. 8 - NORME FINALI**

Per quanto non espressamente previsto dalle presenti norme si fa riferimento a quanto previsto dai regolamenti comunali vigenti e dalle NTA del P.R.G.C. del Comune di Borgomanero, alle leggi urbanistiche ed ai regolamenti vigenti in materia di edificazione.

Per quanto riguarda ogni altra norma circa la realizzazione del Piano si fa integrale riferimento alle norme contenute nella Convenzione che verrà stipulata tra l'Amministrazione comunale ed il proprietario proponente.